

Dag Björklund

Kommunstyrelsen

## **Förvärv av fastigheten Snödroppen 8 från Djursholms AB**

### **Ärende**

Fastigheten Snödroppen 8 ägs idag av Djursholms AB och ligger inom området östra Eneby torg som sedan länge utretts för detaljplaneläggning för i första hand bostäder. Ett reviderat start-PM för projektet väntas bli antaget av kommunstyrelsen under första kvartalet 2023.

Kommunen bedöms vara en mer lämplig ägare av fastigheten än bolaget dels med anledning av de löpande kostnader som kommer uppstå för utveckling av området, dels för att marken ska överlåtas till en extern byggherre genom markanvisning efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Överlåtelsen till kommunen sker till marknadsvärde enligt extern värdering.

### **Tekniska kontorets förslag till beslut**

#### **Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige**

Kommunfullmäktige beslutar att Danderyds kommun ska förvärva fastigheten Snödroppen 8 av Djursholm AB till en köpeskilling om maximalt 7,8 miljoner kronor med tillträde den första i månaden närmast efter att kommunfullmäktiges beslut om förvärvet vunnit laga kraft.

### **Bakgrund**

Ett reviderat start-PM för utveckling av östra Eneby torg i Enebyberg, med betydligt lägre exploatering än tidigare samrådsförslag, handläggs för närvarande och kan antas av kommunstyrelsen under första kvartalet 2023. I det aktuella området ingår fastigheten Snödroppen 8 som idag ägs av Djursholms AB.

Det aktuella området har under en längre tid varit föremål för spekulation om ändrad markanvändning och området upplevs idag övergivet och eftersatt. Under 2021 genomfördes en större medborgardialog om området som bekräftar synen på området och önskan om en upprustning med ny bostadsbebyggelse i måttlig omfattning konstaterades.



Dag Björklund

Förslaget att överlåta Snödroppen 8 till kommunen ligger i linje med ambitionen om att strukturera om kommunens fastighetsinnehav så att kommunen direkt äger de fastigheter där kommunal kärnverksamhet bedrivs eller för det fall att objekt avses ingå i exploateringsprojekt. Av dessa skäl ingår en försäljning av fastigheten Snödroppen 8 till kommunen i Djursholms AB:s budget för 2023.

Fastighetens ägare kommer att belastas med sin andel av utgifterna för planarbetet inklusive de utredningar som krävs. Detta förutsätts ske via planavtal på samma sätt som för de ingående privatägda fastigheterna.

Snödroppen 8 är en kommersiell fastighet som idag används som affärslokal. Lokalen hyrs ut utan besittningsskydd och hyresgästen har uppgett att den planerar att flytta till annan lokalisering i god tid innan ny detaljplan kan vinna laga kraft.

### **Tekniska kontorets utredning**

Enligt ägardirektivet ska Djursholms AB stödja kommunens exploateringsverksamhet för olika former av bebyggelse och anläggningar. I det aktuella fallet riskerar ej obetydliga kostnader att belasta bolagets resultat och likviditet över en längre period. Bolaget bedöms inte ha ett tillräckligt stort förvaltningsresultat för att utan problem kunna ta sådana kostnader.

Projektet väntas generera en vinst vid försäljning av marken när detaljplanen vunnit laga kraft som överskrider värdet av nuvarande användning. En sådan vinst ska beskattas i bolaget men inte vid ett direkt ägande av kommunen. Det är därför kommunekonomiskt relevant att fastigheten ägs direkt av kommunen under tiden som arbetet med detaljplaneringen pågår och att försäljning genom markanvisning efter att detaljplanen vunnit laga kraft sker med kommunen som direkt ägare av fastigheten.

Som ägare deltar kommunen direkt i planarbetet i stället för indirekt via Djursholms AB. Detta underlättar påverkan utifrån kommunens övergripande ansvar för samhällsutvecklingen, särskilt efter tidigare omfattande planarbete och medborgardialog som rör platsen.

Fastigheten är värderad till 7,8 miljoner kronor per 2022-12-31 vilket också föreslås bli köpeskillingen.

### **Tekniska kontorets yttrande**

Kontoret ser en överlåtelse av fastigheten Snödroppen 8 till kommunen från Djursholm AB som logisk och i linje med ägardirektiv, önskad fastighetsstruktur inom kommunen och god ekonomisk hushållning. Med tanke på den förhistoria som präglar utvecklingen av området bedöms det vara en fördel att kommunen också via ägande av en fastighet i området deltar i planarbetet.



Dag Björklund

Johan Lindberg  
Kommundirektör

Anna Tengelin Skoog  
Teknisk direktör

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Förvärv av fastigheten Snödroppen 8 från Djursholms AB
2. Förslag till köpekontrakt
3. Utdrag av årsskiftesvärdering av Djursholms AB:s fastigheter, Snödroppen 8